

# 房地产企业运营管理的数字化转型探析

黎强

中船华东实业投资有限公司

**[摘要]** 当今是信息化、数字化的发展时代，房地产企业的运营管理也需要从数字化的角度出发，加快和加强房地产企业运营管理的数字化转型，优化房地产企业内部的运营管理结构，以大大优化和提高房地产企业运营管理的实际开展成效。本文即是针对房地产企业运营管理的数字化转型进行论述，以供大家参考。

**[关键词]** 房地产企业；运营管理；数字化转型

**【DOI】** 10.12252/j.issn.2096-6261.2020.03.719

随着时代的发展和社会的进步，房地产企业逐渐成为推动国家经济继续向前发展的中坚力量。在过去十多年的发展过程中，房地产企业经历了一段黄金发展期，这进一步推动了房地产企业的崛起，但是随着国家对于房价调控政策的不断出台，房地产企业的发展速度逐步放缓，其所面临的将是一场漫长寒冬考验。在这样的发展形势下，房地产企业需要针对自身的运营管理进行改进和优化，以提高企业的运营管理效率，优化企业的运营管理成本，进而改进和提升房地产企业运营管理的效果和效率。特别是在当前互联网不断快速发展的时代背景下，房地产企业运营管理需要向着数字化的方向进行转变，如此才能够切实推动房地产企业运营管理的与时俱进。笔者结合自身多年的工作经验，针对房地产企业运营管理的数字化转型进行深入的分析 and 总结，现综述如下。

## 一、房地产企业运营管理数字化发展进程

房地产企业由来已久，数字化发展的时间相对较短，但是却已经经历了多次碰撞。整体而言，房地产企业运营管理的数字化发展可以划分为四个阶段：第一阶段相对较为简单，即将房地产企业的各项数据报表从纸质形式转变成为电子化形式。该阶段主要以计算机技术为主，只是从简单的形式层面发生转变，主要变革了房地产企业运营管理的数据处理方式。第一阶段的转变除了优化办公性能，更具环保效果之外，对于企业管理者的科学决策同样具有重要推动作用。这主要是因为数字化的数据处理方式能够将错综复杂的各项数据信息变得更具逻辑性。房地产企业运营管理数字化发展的第二阶段为系统化发展的阶段，该阶段是将房地产企业运营管理工作由线下转移到线上。这个阶段各项OA系统频出，不同的管理系统分别在不同的方面优化和改进房地产企业运营管理工作的实际性开展效果。而且在OA系统的辅助下，各项房地产企业数据信息不仅更加明朗化和全面化，而且还能够大大减少人工成本的输出，从而帮助房地产企业节约人工成本。该阶段是房地产企业运营管理数字化发展的关键阶段，因为这一阶段各项信息管理系统的研发，彻底变革了传统的房企运营管理方式，真正实现了数字化的办公转变。而且也正是因为这一阶段的有效积累，为后续房地产企业数字化发展的第三阶段做好充足准备。第三阶段是以大数据、云计算以及5G技术为基础的数字化转型阶段，这是一场综合型的运营变革，也标志着房地产企业运营管理进入一个全新的发展阶段。房地产企业运营管理在大数据、云计算等技术的辅助下，其对于各项数据信息不再停留在机械性变革的阶段，而是向着智能化的方向发展。此时的房地产企业运营管理

不再是从自身的角度出发，而是围绕着客户的中心地位进行转变，从客户的角度出发进行变革，彻底打破了市场发展的传统结构与模式。而且在大数据等信息技术的支撑下，房地产企业的运营管理工作更具灵活性，自然也就更加契合市场的发展需要，以优化和改进房地产企业运营管理的发展方式。第四阶段是自我创新发展阶段，该阶段也是房地产企业数字化发展的当下和未来阶段。因为在人工智能的辅助下，房地产企业运营管理开始向着更具智能化的方向转变，各项新的技术智能开始继续投入到运营管理的使用当中。人工智能技术具有自动挖掘各项数据信息并对各项数据信息进行优化和改进的能力，所以也就能够从数据的角度出发，结合房地产企业运营管理实际进行自动化的改革与创新，使得房地产企业的运营管理工作能够实现自动管理、自动策划以及自动设计，从而实现房地产企业运营管理信息的自主化更新。

## 二、房地产企业运营管理的数字化发展现状

上述房地产企业的数字化发展历程是从整体的角度出发，并不代表房地产行业已经实现了这一智能化的变革。整体而言，房地产企业的数字化发展进程相对缓慢，大部分的房地产企业正处于上述四个发展阶段的第二发展阶段，并正在向第三发展阶段转化。房地产企业的数字化布局已经实现了从被动到主动的变革，并准备好利用数字化实现变革运营的新模式。

### （一）运营管理的数字化正从流程驱动向数据驱动转变

ERP综合管理信息系统。ERP综合管理信息系统主要应用于生产型企业，主要对接企业的生产管理工作，但是随着各项企业逐步涌入房地产行业以及随着房地产行业的进一步市场化发展，ERP综合管理信息系统已经实现了从原来的单一独立应用转变成为多系统互联发展，包括诸多与房地产企业对接的社会企业之间的ERP综合管理信息系统已经实现联合，这样能够更大幅度地拓展房地产企业所需要应用的各项数据信息，也能够因此提高房地产企业的整体运营管理效率，推动房地产企业的进一步数字化和智能化发展。

BIM建筑信息模型。BIM建筑信息模型最初也并不是应用于房地产行业，而是主要应用于工程设计领域。BIM建筑信息模型能够通过信息技术展开建筑模型的设计与制作，并且通过融合信息技术进行房地产项目的整体策划工作，使得房地产企业能够从线性的角度出发，实现对于房地产企业的助力与发展。现今多数房地产企业普遍开启信息化建设的发展之路，在BIM建筑信息模型的基础上，构建数字化决策平台，使得各

项建筑工程管理工作都能够通过模型的方式进行推演，并由此做出科学的发展决策，从而大大提高和改进房地产企业的整体建筑进程，优化房地产企业的实际运营管理效率。简单而言，BIM建筑信息模型是在综合各项数据信息的基础上实现数字化、智能化的整体性综合发展，能够实现更加全面的建筑工程设计工作，优化建筑工程管理的水平。

### （二）运营管理数字化转型步伐加快

由于当前的房地产市场已经脱离了原来的红利发展阶段，转而向着更加稳定的方向转化，所以这就使得房地产企业不再拥有以前的高额利润，其不得不从运营管理的角度出发进行变革，从而实现对于房地产企业的优化与改进。可以说，加快房地产企业运营管理的数字化变革已经成为房企发展的必由之路，只有房地产企业从自身内部角度出发进行变革与升级，才能够真正帮助企业实现优质化的管理，也才能够进一步推动房地产企业实现更加长远的可持续发展。当前诸多房地产企业普遍开始向着数字化的方向转型，特别是一些知名的房地产企业，更是主动推动自身的数字化发展业务模块，对企业自身的运营管理模式实现主动性的变革，从而节省人力成本的投入，提高房地产企业运营管理的整体效率，助力房地产实现又好又快的发展。

### （三）运营管理的数字化转型面临的挑战

房地产企业的数字化转型并不简单，虽然部分知名房地产企业已经开始着力向着运营管理数字化的方向转化，但是其所面临的压力和挑战不容小觑。这主要是因为房地产企业属于传统行业，而且其自身所涉及的领域较多，范围也较广，所以各项业务流程的转变相对较为困难。面对如此复杂且繁琐的发展局势，房地产企业运营管理的数字化转型之路必然阻力重重，其所需要应对的各项挑战压力巨大。具体而言，房地产企业运营管理的数字化转型主要面临以下挑战：

一是数字化经验的缺乏。房地产企业属于传统行业，其本身就带着传统的僵化发展模式。信息化、数字化发展企业则不同，其属于新型行业，而且本身具有着数字化灵活发展的属性，所以当房地产企业想要实现数字化发展的变革时，就需要与信息化、数字化的发展模式进行结合。但是二者本身属性不同，且在之前没有过房地产企业数字化发展的先例，所以房地产企业在实现数字化发展的过程中就需要进行不断的摸索和尝试，这自然就大大消耗了房地产企业的转型发展时间，而且其与数字化技术融合发展的结果并不明朗，所以其所面临的挑战较为严峻。

二是资源投入大。上文已经提到，房地产企业本身所涉及的范围面广，而且系统繁杂，所以在进行数字化转型过程中就需要和各个方面进行有效性的结合，这就大大提高了房地产企业数字化转型的复杂性。数字化发展需要统计房地产企业的各项数据信息，而且不同的房地产企业业务所涉及的业务范围广，这就大大提高了房地产企业数字化发展的难度。从资金的角度而言，房地产企业的数字化转型必然需要大量的资金投入，而且这种资金投入是持续性的，这就进一步增大了房地产企业的数字化转型难度。而且不同房地产企业部门的数字化转

型分别面临着不同的风险性因素，各项业务部分的数字化转型结合又面临诸多不可调控的风险存在，房地产企业数字化转型的难度更甚。

### 三、房地产企业运营管理的数字化转型具体方案

未来的房地产企业运营管理数字化转型需要迎合时代的发展步伐，其也要摆脱自身以往的传统发展模式，而是向着以顾客为导向进行转变，增强客户的自身体验度，优化房地产企业运营管理的整体成效。首先需要革新内部运营管理模式。针对于房地产企业运营管理的数字化发展模式，首先需要从理念和意识的角度出发，在房地产企业的内部加强革新意识的转变，这样才能够将运营管理的数字化发展路径得以贯彻。在房地产企业所涉及的诸多部门当中，需要从各个角度出发进行数字化管理的优化与革新。在数字化运营管理的过程中，房地产企业需要加强各项数据的采集，强化各个部门之间数据信息的交流与传递，保证企业内部各项数据信息的数字化运营管理规范化。其次，房地产企业还需要向着扁平化的方向进行转化，这样便于数字化信息的流转与疏通。针对于企业各项决策的落实，需要重点从数据信息的角度出发，减少运营管理的层次化设置，简化房地产企业的管理决策，以数据为中心，从而提高各项管理决策的科学性。其三是加快房地产企业各部门之间的一体化建设。因为房地产企业所涉及的部门繁琐，而且不同的管理部门之间相互独立，这就使得房地产企业在各项业务管理工作开展的过程中实现有效性的联合，从而优化数据信息的互联效果，提升房地产企业内部运营管理模式的效果。其次细化房地产企业数字化中台建设。房地产企业的转型发展，需要依托中台数据系统，这也是协调房地产企业各项业务工作开展的具体化方式。但是中台建设需要与各项业务工作相结合，保证能够细化到房地产企业运营管理的每一个细节，这样才能够真正形成房地产企业运营管理闭环，也才能够切实加强和提高房地产企业的整体运营管理效率。

总而言之，房地产企业运营管理的数字化发展将是大势所趋，而且对于房地产企业自身而言，也是其提高整体运营管理成效，优化运营管理成果的重要路径。但是房地产企业运营管理的数字化转型还面临诸多阻碍，这就需要房地产企业从理念的角度出发，从内部管理细化的角度出发，逐步优化和提高房地产企业的整体运营管理成效。

#### 参考文献：

- [1] 袁喜春,王萧. 房地产企业计划运营管理的构建与实施[J] 企业改革与管理, 2018(14): 96-97
- [2] 王进学. 房地产企业运营管理的项目实践[J] 居舍, 2018(18): 185-186+90.
- [3] 徐广野. 浅析综合型房地产企业运营管理模式[J] 居舍, 2018(09): 180-181.
- [4] 侯镇基. 综合型房地产企业运营管理模式研究[J] 东南学术, 2015(04): 137-143
- [5] 薄彬. 基于价值链的房地产企业运营管理体系构建[J] 科技与创新, 2014(19): 81-83